

Habitar els pobles, més enllà del model actual

A les comarques de Girona, el debat sobre l'habitatge ha deixat de ser només una qüestió de preus o de promocions immobiliàries. Cada vegada més, és una pregunta sobre com es pot viure, i continuar vivint, en pobles que perden habitants, serveis i relleu generacional, mentre acumulen habitatges buits, segones residències i masies infrautilitzades. En molts municipis rurals, el problema no és tant la manca d'habitatge físic com el desencaixament profund entre el parc que hi ha i les necessitats reals de la gent que hi voldria arrelar.

Text > **ALBERT BROSA**, periodista especialitzat en comunicació i territori

Els projectes de cooperatives d'habitatges, cohabitatge i iniciatives comunitàries no apareixen del no-res. Sorgeixen d'un context marcat per l'envelliment de la població rural, la dificultat d'accedir a un habitatge per part del jove i les famílies i un parc immobiliari que no respon a les necessitats

actuals. A moltes comarques de Girona, les cases són grans, pensades per a estructures familiars que ja no existeixen, mentre que l'oferta d'accessibilitat per a projectes vitals a mitjà i llarg termini és escassa o inexistent. A causa d'aquest desencaixament, els models nous d'habitatge no plantegen només una alternativa residencial,

sinó també una altra manera d'entendre la relació entre persones, territori i comunitat.

En aquest context, comencen a emergir, encara d'una manera minoritària, nous models d'habitatges que qüestionen el patró dominant de propietat individual i família nuclear. Cooperatives d'habitatge, projectes de

>> *El Mas La Sala, a Sant Pau de Segúries (Ripollès), projecte de cooperativa d'habitatge i treball en un entorn rural. (Foto: MAS LA SALA)*





>> Ramaderia regenerativa al Mas La Sala, una de les activitats que sostenen aquest projecte comunitari. (Foto: MAS LA SALA)

cohabitatge i iniciatives comunitàries que proposen una altra manera de viure, basada a compartir, arrelar-se al territori i fomentar la sostenibilitat. No són unes solucions màgiques generalitzades, però sí experiències que funcionen com a laboratoris reals d'un debat molt més ampli sobre com planifiquem l'habitatge fora de les ciutats.

El Mas La Sala, a Sant Pau de Segúries (Ripollès), és una d'aquestes experiències. Es tracta d'una cooperativa d'habitatge i treball que combina la convivència comunitària, l'activitat productiva i la gestió col·lectiva del territori. Actualment, el projecte està format per diverses sòcies i socis que viuen a la finca i una persona sòcia a prova, una figura habitual en el cooperativisme, que està en un procés d'integració i coneixement mutu abans d'entrar-hi definitivament com a membre de ple dret, a més d'altres persones vinculades laboralment al projecte.

La cooperativa gestiona una finca d'unes seixanta hectàrees de bosc i pastures, amb activitat de ramaderia regenerativa, fruiters, horta i un projecte cultural vinculat a una llibreria a Ripoll. L'accés a la masia no es va fer mitjançant una compra, sinó d'un acord de lloguer amb la propietat familiar, basat en un preu econòmic però també en un compromís de cura, manteniment i regeneració ambiental de l'espai.

Durant anys, una part de la masia s'havia destinat al turisme rural, però el projecte va decidir tancar aquesta activitat per reforçar l'habitatge comunitari. «Havia arribat un moment que necessitàvem consolidar el projecte de vida», explica la Núria Villanueva, una de les sòcies del projecte. El pas següent és evolucionar d'un model basat sobretot en habitacions privades cap a

unitats més completes, que permetin sostenir trajectòries vitals a llarg termini.

Aquesta aposta per l'habitatge comunitari també es reflecteix en la manera com s'organitza el dia a dia i com es relacionen amb l'entorn. Al Mas La Sala, compartir els espais i els recursos permet reduir el consum energètic, optimitzar les infraestructures i minimitzar l'impacte ambiental. La mobilitat es resol des del mateix entorn rural i les inversions en l'habitatge es pensen a llarg termini, prioritzant la rehabilitació, la durabilitat i l'ús responsable dels materials. En aquest sentit, l'habitatge deixar de ser només un espai privat i esdevé una peça més d'un ecosistema social, productiu i ambiental.

Viure en comunitat, però, no és senzill. Implica renúncies, temps i una capacitat de gestió dels conflictes molt elevada. Els primers anys, el Mas La Sala va adoptar una estructura rígida: torns, normes detallades i moltes ho-

res dedicades a parlar de tot. Amb el temps, la confiança ha permès relaxar aquesta organització: «Passar de pensar en clau individual a col·lectiva és un canvi de paradigma». Un canvi que no és només residencial, sinó també cultural.

Tot i el valor que tenen aquests models, l'arquitecta Alícia Vázquez, que desenvolupa la seva activitat com a professional associada a Miceli, una cooperativa de segon grau, adverteix que tenen uns límits clars, especialment quan es volen replicar. L'accés al crèdit és un dels obstacles principals: «Els bancs entenen molt bé la hipoteca individual, però no tant els projectes col·lectius». A això s'afegeix la complexitat jurídica i la fragilitat dels grups més petits. Si una persona se'n va, l'equilibri del projecte es pot veure compromès.

Del jo al nosaltres: l'arquitectura per compartir

Aquesta idea de canvi de paradigma és central en la mirada de l'arquitecta Alícia Vázquez, que descriu aquests models com un pas clar «del jo al nosaltres», una resposta a les dificultats creixents d'accés a l'habitatge, especialment entre els joves.

Segons explica, cada vegada més persones qüestionen un model basat en habitatges pensats per a unitats familiars petites, cares i sense xarxa de suport. D'aquí sorgeixen alternatives com les cooperatives en cessió d'ús, les masies compartides o els coallotjaments rurals, que permeten reduir



>> Alícia Vázquez, durant l'entrevista, feta a Resilience Earth d'Olot. (Foto: ALBERT BROSÀ)



>> David Juan, alcalde d'Esponellà, durant l'entrevista a la sala de plens del consistori municipal. (Foto: ALBERT BROSA)

costos, compartir serveis i reforçar els vincles socials.

A això se suma la normativa urbanística. Les divisions horitzontals en masies són especialment difícils, tot i que sovint serien la clau per adaptar habitatges sobredimensionats a les necessitats rurals. «No es tracta només de dividir metres quadrats», apunta Vázquez, sinó de «dissenyar espais perquè la convivència funcioni», amb unes zo-

nes comunes pensades per al dia a dia i una arquitectura que assumeixi el fet col·lectiu com a punt de partida.

Malgrat tot, l'arquitecta defensa que les cooperatives tenen recorregut, però amb un horitzó realista. No com a solució massiva, sinó com a eina estructural per a determinats contextos i perfils, especialment en el món rural.

Segons Vázquez, el repte no és només arquitectònic, sinó també finan-

cer i cultural. «Els projectes col·lectius encara no encaixen en els circuits habituals de finançament, pensants per a la hipoteca individual», cosa que en limita molt l'expansió més enllà dels entorns urbans.

Esponellà, on l'habitatge no té rotació

Mentre que el Mas La Sala representa el potencial dels nous models, municipis com Esponellà (Pla de l'Estany) exemplifiquen les dificultats estructurals per fer-los possibles a escala local. A principi del segle passat, el municipi superava els vuit-cents habitants i avui només són uns quatre-cents cinquanta repartits en diversos nuclis. L'escola, un dels principals indicadors de vitalitat, té poc menys de quaranta alumnes, tot i que en els moments de més mainada n'havia arribat a tenir entre setanta i vuitanta. Va ser durant la primera dècada dels anys 2000, abans que comencés un descens sostingut, especialment a partir del 2015.

«Tenim habitatge, però no tenim rotació», explica l'alcalde, David Juan. Les famílies que hi viuen s'hi queden tota la vida, mentre que l'arribada de població nova és mínima. El parc d'habitatge està infrautilitzat, amb moltes cases destinades a segones residències o al turisme i amb masies massa grans per a les necessitats actuals.

Per a David Juan, el problema no se solucionarà construint més, sinó que «el repte és transformar la unitat d'habitatge». Les masies catalanes, pensades per acollir famílies extenses, no s'adapten a les famílies joves si no es poden dividir. Aquí entra en conflicte la normativa: la protecció del sòl no urbanitzable, necessària durant dècades, ha acabat essent molt rígida per a qualsevol adaptació. El resultat és que moltes d'aquestes cases acaben sent accessibles i habitables només per a usos turístics o per a compradors que tenen una gran capacitat econòmica. Per a l'alcalde, sense comunicacions, serveis bàsics i alternatives reals, «no hi ha política d'habitatge que aguant». La manca d'habitatge és inseparable de la manca de serveis.

Ca la Mestra, una solució parcial

El cas de Ca la Mestra de Vilert, un nucli d'Esponellà, és un exemple d'intent de resposta des del món local per revertir aquesta situació. L'Ajuntament la va convertir en habitatge públic



>> Ca la Mestra de Vilert (Esponellà), un dels equipaments municipals reconvertits en habitatge de lloguer per afavorir l'arrelament al poble. (Foto: ALBERT BROSA)



>> Vista general d'Esponellà (Pla de l'Estany), un municipi marcat per la pèrdua de població i la manca d'habitatge accessible.
(Foto: ALBERT BROSA)

mitjançant un concurs obert, amb contracte de quatre anys no renovable, prioritzant les famílies amb fills en edat escolar. El sistema ha permès que hi entrin famílies noves, però també ha evidenciat un límit estructural: en acabar el contracte, si no hi ha alternativa d'habitatge al poble, la família se n'ha de tornar. «És una porta d'entrada, però sense segon pas», admet l'alcalde.

David Juan va més enllà i qüestiona el marc general tot afirmant que «l'habitatge hauria de deixar de ser un bé de mercat, com l'educació o la sanitat». En un mercat altament imperfecte, diu, la competència amb els usos turístics i els inversors amb una gran capacitat econòmica acaba expulsant la població local, una visió que connecta amb l'habitatge com a dret bàsic i no amb lògiques especulatives.

Des del Govern de la Generalitat, el director general d'Habitatge, Jordi Mas, assumeix una part d'aquest diagnòstic, però emmarca el debat en una visió de país. Recorda que el punt de partida és la Llei d'habitatge del 2007, que fixava objectius de parc social que no s'han assolit mai plenament.

Actualment, el Departament treballa en un pla específic per al món rural, derivat del Pla Territorial Sectorial



>> Vilert (Esponellà), amb el riu Fluvià al costat, és on s'ubica Ca la Mestra, que s'ha convertit en habitatge de lloguer per afavorir l'arrelament al municipi. (Foto: ALBERT BROSA)



>> Jordi Mas, director general d'Habitatge, al seu despatx, on treballa en el Pla Específic d'Habitatge a Catalunya.

(Foto: DEPARTAMENT DE TERRITORI)

i de l'Agenda Rural. Aquest pla reconeix que les necessitats rurals no són equiparables a les urbanes: «Les polítiques d'habitatge al món rural tenen molt a veure amb l'arrelament i amb garantir serveis bàsics», explica. No es tracta només de donar resposta a situacions de vulnerabilitat, sinó també de facilitar que mestres, infermeres o tècnics puguin viure als municipis on treballen.

Pel que fa als models cooperatius i de cohabitatge, Jordi Mas els defineix com a «experiències valuoses, però singulars». En reconeix el potencial, però també les dificultats d'escala, sobretot en entorns rurals on els projectes són «petits i fràgils». «Si una cooperativa és de quatre famílies i una falla, el projecte queda molt tocat», apunta. Això no invalida el model, però obliga a ser prudents a l'hora de presentar-lo com una solució general. Mas insisteix que aquests models no poden substituir una política estructural d'habitatge: «Són peces valuoses del sistema, però no poden assumir-ne tot el pes».

El contrast entre aquestes experiències locals i les polítiques públiques posa de manifest una tensió de fons.

La planificació de l'habitatge es continua pensant des d'uns paràmetres urbans, mentre que en el món rural emergeixen unes necessitats molt diferents. La baixa densitat, la dispersió dels nuclis, la dependència dels serveis externs i la fragilitat democràtica fan que les solucions importades de la ciutat moltes vegades no hi encaixin. És en aquest espai de fricció on l'Administració intenta intervenir, amb la dificultat afegida d'haver de regular sense asfixiar i flexibilitzar sense obrir, encara més, la porta a l'especulació.

Flexibilitat, però amb límits

Un dels punts que generen més fricció entre les iniciatives locals i l'Administració és la normativa urbanística. Alcaldes i arquitectes reclamen més flexibilitat per adaptar el parc existent, mentre que des del Govern s'adverteix del risc de desregular en excés. «Hem d'evitar que, en voler solucionar casos concrets, obrim la porta a dinàmiques especulatives», assenyalava Jordi Mas. La previsió és que una part d'aquest debat s'abordi en la futura llei de territori, amb l'horitzó posat en aquest 2026.

Mentrestant, la realitat avança més aviat que la normativa. Masies que s'esfondren, nuclis antics que perden vida i joves que no es poden quedar al poble dibuixen un escenari altament complex. Les cooperatives i el cohabitatge no en són l'única resposta, però sí una peça que obliga a replantejar preguntes de fons.

Els nous models d'habitatge en el món rural gironí no són majoritaris ni tampoc fàcils de replicar. Requereixen compromís, temps i una forta convicció col·lectiva. Però també posen en evidència els límits d'un sistema pensat des de paràmetres urbans, basat en la propietat individual i en la construcció de la nova oferta.

En un territori on el repte ja no és créixer, sinó mantenir comunitat, serveis i vida, l'habitatge esdevé una qüestió clau per a la cohesió social. Entre la rigidesa normativa i la pressió del mercat, entre la planificació urbana i les necessitats rurals, aquestes iniciatives suggereixen una idea més de fons: potser el futur del món rural no és només construir-hi més, sinó repensar com i amb qui l'habitarem.



>> Jordi Mas, director general d'Habitatge, durant la presentació del pla per impulsar cinquanta mil habitatges nous a Catalunya. (Foto: DEPARTAMENT DE TERRITORI)